

## Договор управления многоквартирным домом №М-48А

«01» ноября 2019 г.

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НА МИНАЕВА» (сокращенное наименование – ООО УК «НА МИНАЕВА»), в лице директора Каткова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минаева, д. 48А (Протокол общего собрания собственников №1/2019 от «14» октября 2019 г.), с одной стороны, и собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, улица Минаева, д. 48А, в лице председателя совета многоквартирного жилого дома - собственника кв. № (свидетельство о государственной регистрации права №73:24:041701:526-73/049/2019-8 23.04.2019), на основании полномочий, предоставленных председателю совета многоквартирного дома Протоколом ОСС №1/2019 от «14» октября 2019 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (дольщиков).  
1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее - Правила 354); постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее по тексту — Правила № 491), Постановлением Правительства РФ от 14.02.2015г. №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме №48А по ул. Минаева, собственник (-и) (дольщик (-ки)), которому (-ым) на праве общей долевой собственности (на праве титульного владения) принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (МКД), пропорционально площади, принадлежащего ему (им) помещения па праве собственности (праве титульного владения) оплачивает (-ют), а Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора от имени и за счет собственников (дольщиков), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников (дольщиков) в МКД обязуется обеспечить за плату предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, управление МКД, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в границах эксплуатационной ответственности сторон, в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг (Приложение 2 к Договору); перечислять денежные средства, полученные от собственника для оплаты коммунальных услуг и направлять Ресурсоснабжающим организациям, в сроки, предусмотренные Действующим Законодательством РФ и заключенными договорами; а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.  
2.2. Состав и состояние общего имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.  
2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и их стоимость приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

### 3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается равным календарному месяцу.  
3.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной год и их стоимость утверждаются общим собранием собственников (дольщиков) помещений в многоквартирном доме, а при отсутствии такого решения, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.  
3.3. Изменение перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества и их стоимости осуществляется не чаще одного раза в год, в порядке, предусмотренным действующим Законодательством РФ.  
3.4. В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с

учетом таких надбавок.

3.5. Собственник (дольщик) несет расходы на содержание и ремонт общего имущества, а также оплачивает коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Далее КРСОИ) в полном объеме.

3.7. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из действующего размера платы за обслуживание общего имущества МКД. Стоимость ремонтных работ не может превышать размер денежных средств, которые были собраны с собственников (дольщиков), нанимателей, и иных лиц.

Остаток денежных средств, собранных по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» должен составлять не менее 100 000 (Сто тысяч) рублей, на случай непредвиденных затрат и чрезвычайных ситуаций. Данные денежные средства используются на основании протокола Совета МКД, а также протокола общего собрания собственников МКД. При возникновении чрезвычайной, либо аварийной ситуации, когда вопрос требует незамедлительного решения необходимо наличие вышеуказанного резерва.

При расторжении настоящего договора сумма резерва, находящаяся на момент расторжения у управляющей компании, возвращается собственникам помещений.

Данные средства ежемесячно начисляются и собираются по услуге «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» с собственников МКД в размере, утвержденном собственниками. Кроме того, на основании решения собственников при острой необходимости списания денежных средств на работы по статье «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» и отсутствии необходимой суммы на счете дома, управляющая компания готова авансировать необходимые виды работ;

3.8. Порядок списания денежных средств со статьи «Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт» не может превышать более 70% от имеющихся собранных средств.

3.9. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику (дольщику) в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с формулами Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

3.10. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную Собственнику (дольщику), определяется в соответствии с формулами Приложения N 2 к Правилам N 354.

3.11. Порядок расчетов за коммунальные ресурсы, использованные для содержания общего имущества (далее - КРСОИ) в многоквартирном доме производится исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого согласно п.3.12. Договора, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3.12. Расчет объема потребленных КРСОИ производится по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета в следующем порядке: происходит распределение объёма коммунального ресурса определенного, как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммы показаний индивидуальных приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.13. Оплата коммунальных услуг (холодное водоснабжение и проч.) производится по фактическим затратам, определяемым по показаниям общедомовых приборов учета.

3.14. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения (отопления) и при использовании для обеспечения потребности в горячем водоснабжении (отоплении) оборудования, входящего в состав общего имущества, плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается согласно п.54 Правил N354.

3.15. Ежегодное общее собрание собственников, проводимое по инициативе управляющей организации, является разовым и все расходы по его проведению возлагаются на управляющую компанию, финансирование такого собрания осуществляется по статье «Управление МКД». Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией дополнительных общих собраний по инициативе собственников МКД в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ, осуществляется из накоплений денежных средств по статье «Непредвиденные затраты и текущий ремонт». Собрания и встречи с Советом МКД финансируются за счет средств, собираемых по статье «Управление МКД»;

3.16. Собственник (дольщик) в соответствии с п.1 ст.155 ЖК РФ оплачивает услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.17. Допускается предоставление платежных документов по оплате за ЖКУ и внесение денежных средств собственником/дольщиком в счет оплаты за ЖКУ до 15 числа расчетного месяца (месяц оказания услуг) с последующей корректировкой в месяце, следующим за расчетным.

#### **4. Права и обязанности Управляющей организации**

4.1. Управляющая организация обязана:

а) предоставлять Собственнику (дольщику) коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Договором;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику (дольщику); Договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику (дольщику);

г) производить в установленном настоящим договором порядке расчет размера платы за предоставленные услуги и при наличии оснований производить их перерасчет, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника (дольщика) в занимаемом жилом помещении;

д) принимать от Собственника (дольщика) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником (дольщиком) сведений об их показаниях;

е) принимать в порядке и в сроки, которые установлены Законодательством РФ, сообщения потребителя о факте предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (дольщика);

ж) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника (дольщика) на качество предоставления услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также давать ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении, в предусмотренные законом сроки.

з) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника (дольщика) об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

и) информировать Собственника (дольщика) в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

к) выполнять работы по содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения.

л) выражать письменное и/или устное согласие или несогласие на предоставление доступа к земельным участкам, образуемым из земельного участка с кадастровым номером 73:24:041701:144 через земельный участок под многоквартирным домом;

м) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

н) оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

#### 4.2. Управляющая организация имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (дольщиком) время, в занимаемое Собственником (дольщиком) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от Собственника (дольщика) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности - допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником (дольщиком) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором и Законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

е) информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так и в отношении помещений, входящих в состав общего имущества.

ж) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителям;

з) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

и) Управляющая организация имеет право, при необходимости, безвозмездно пользоваться общим имуществом МКД для достижения настоящего договора - организовывать помещения для рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд МКД. В случае использования данных помещений для оказания услуг третьим лицам, обслуживания иных МКД или других целей, непредусмотренных данным договором управления, то управляющая организация обязана заключить договор аренды данных помещений, с согласованным размером арендной платы с Советом дома. Арендная плата используется в счет финансирования текущего ремонта МКД;

к) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## 5. Права и обязанности Собственника (дольщика)

5.1. Собственник (дольщик) обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутри домовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией;

в) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Договором, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать Управляющая организация или иная организация;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение поверок, установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

е) допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги;

к) соблюдать режим тишины при проведении строительных и ремонтных работ: проведение шумных работ разрешить в будние дни с 8-00 до 13-00 и с 15-00 до 18-00 с перерывом на тишину с 13.00 до 15.00, в выходные и праздничные дни проведение строительных и ремонтных работ запретить, на период заселения жилого комплекса – до 31.10.2019, в целях скорейшего завершения отделки квартир, проведение шумных работ разрешить с 8-00 до 19-00 в любой день недели;

л) собственники, наниматели и иные пользователи помещениями обязаны осуществлять доступ на территорию жилого комплекса только по электронным пропускам, допуск на территорию гостей и служб доставки осуществляется только через проходную в 8 подъезде по гостевому электронному ключу, с предъявлением документа, удостоверяющего личность, по предварительной заявке собственника;

м) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

н) в целях обеспечения безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования потребители данной услуги обязаны:

- соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

- немедленно сообщать исполнителю услуг об авариях, пожарах, взрывах, возникающих при эксплуатации внутридомового газового оборудования;

- содержать в исправном и работоспособном состоянии дымоходы и вентиляционные каналы жилых помещений в многоквартирных жилых домах (не засорять, не ломать и т.д.);

- герметизировать места входов и выходов газопроводов коммуникаций многоквартирных жилых домов;

- сообщать исполнителю услуг о сроках отселения жильцов из жилого арендованного помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

- извещать исполнителя услуг о неисправностях бытового газоиспользующего оборудования, отсутствии или нарушении тяги в дымоходах или вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газоиспользующего оборудования.

5.2. Собственник (дольщик) имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества надлежащего качества;

б) получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за услуги;

в) требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора;

д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника (дольщика) и совместно с ним проживающих лиц в занимаемом жилом помещении;

е) требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (дольщика) вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник (дольщик) не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (дольщика);

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги - отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## **6. Случаи и основания изменения размера платы**

6.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику (дольщику) или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в Приложении N 1 к Правилам N 354.

6.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

6.3. Факт не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества удостоверяется в порядке, установленном разделом X Правил N 354.

6.4. В случае оказания Управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация обязана произвести перерасчет платы за эти услуги в порядке, установленном Правилами № 491.

6.5. Факт не оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность удостоверяется в порядке, установленном Правилами N 491.

## **7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику (дольщику) коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника (дольщика) задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник (дольщик), и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг. В соответствии с Правилами № 491 возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (дольщика).

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего Договора.

7.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника (дольщика) в случае:

- а) угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника

(дольщика) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником (дольщиком) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (дольщика), - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.3. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника (дольщика), в случае:

а) неполной оплаты Собственником (дольщиком) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (дольщика) в порядке, указанном в настоящем разделе Договора;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (дольщика).

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и (или) иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

8.3. К Управляющей организации не переходит право собственности на отходы (крупногабаритные отходы, твердые коммунальные отходы и иные), образуемые в результате жизнедеятельности собственников помещений, нанимателей, жильцов дома.

## **9. Особые условия**

9.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником (дольщиком) в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, и рассмотрению в порядке и сроки, установленные законом.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в сроки, установленные законодательством от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.4. В случае нарушения Собственником (дольщиком) сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

9.5. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие ООО УК «НА МИНАЕВА» на сбор, хранение и обработку персональных данных, которые включают в себя: любую информацию, относящаяся к прямо или косвенно определенному, или определяемому физическому лицу; подтверждают, что, давая такое согласие, действуют по своей воле и в своих интересах.

9.6. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие и подтверждают, что в случае необходимости Управляющая организация вправе предоставлять персональные данные подрядным организациям, и иным третьим лицам исключительно в целях оказания услуг, указанных в

п.2.1 настоящего Договора, а также (в обезличенном виде) в статистических и иных научных целях. Такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Согласие на обработку персональных данных действует с момента заключения Договора и в течение 3 (трех) лет после расторжения Договора как в связи с окончанием срока его действия, так и досрочно. Собственник (-ки) (дольщик (-и)) могут отозвать согласие посредством письменного уведомления в адрес Управляющей организации не менее чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

9.7. В целях оказания услуг и выполнения работ по содержанию автопаркинга каждый собственник машино-места оформляет договор по оказанию услуг и выполнению работ. Перечень, стоимость работ и услуг по содержанию машино-мест, с указанием периодичности фиксируется данным договором.

#### **10. Контроль за деятельностью Управляющей организации**

10.1. Государственный контроль за соблюдением качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами № 354, а также государственный контроль за соблюдением правил содержания общего имущества, требованиям, установленным Правилами № 491, осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в порядке, установленном ст. 20 Жилищного кодекса РФ.

10.2. Контроль Собственником (дольщиком) за деятельностью Управляющей организацией может осуществляться путем:

а) получения от Управляющей организации в установленные законом сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

б) проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

10.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем размещения его на сайте Управляющей организации, на информационных стендах, а также передает почтовым отправлением председателю совета многоквартирного дома (членам совета многоквартирного дома). При возникновении разногласий собственники оставляют за собой возможность обращаться за разрешением ситуации.

10.4. Управляющая организация в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., размещает информацию о своей деятельности на сайте в сети интернет.

#### **11. Порядок изменения и прекращения Договора**

11.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

11.2.1. На основании решения общего собрания Собственников (дольщиков) помещений многоквартирного дома.

11.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.2.3. По соглашению сторон.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

11.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника (дольщика) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственником (дольщиком) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (дольщика) о сумме переплаты, получить от Собственника (дольщика) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

#### **12. Срок действия Договора и порядок разрешения споров**

12.1. Договор действует в течение 1 (одного) года с даты внесения изменений в реестр лицензий Ульяновской области органом государственного жилищного надзора.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра



идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

12.3. Споры и разногласия, возникающие между Управляющей организацией и Собственником (дольщиком), рассматриваются в порядке, установленном Законодательством РФ.

### 13. Справочная информация

Адреса и номера телефонов:

ООО УК «НА МИНАЕВА»

г. Ульяновск, ул. Скочилова 17-15, тел.: **44-11-51 (приемная)**.

Режим работы: с понедельника по пятницу с 08.00-17.00, обед 12.00-13.00.

Дни приема граждан Директором: с понедельника по пятницу – с 11.00 – 12.00.

**Диспетчерская** – г. Ульяновск, ул. Скочилова 17-15, тел: 44-11-51.

Режим работы: с понедельника по пятницу с 08.00 – 17.00.

**Аварийно-коммунальная служба** – г. Ульяновск, ул. Скочилова, д. 17-15, тел: **71-14-41**.

Режим работы: с понедельника по пятницу с 17.00 - 08.00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

**Паспортный стол** - г. Ульяновск, ул. Красноармейская 64.

Режим работы: с понедельника по пятницу с 08.00-17.00, тел. 44-11-51.

#### Показатели качества коммунальных услуг:

Вид коммунальной услуги	Требование к качеству коммунальной услуги
Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года. Соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Давление в системе ХВС в точке водоразбора в МКД от 0,03МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6МПа (6кгс/кв.см);
Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года; соответствие температуры горячей воды в точке водоразбора в МКД согласно законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Давление в системе ГВС в точке разбора от 0,03МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45МПа (4,5кгс/кв.см).
Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное в течение года;
Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года. Соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).
Газоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года. Соответствие свойств подаваемого газа согласно требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87). Давление газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа.
Отопление	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного сезона. В жилых помещениях - не ниже +20 °С, в угловых комнатах +22 °С (ГОСТ Р51617-2000). Давление во внутримодульной системе отопления: с чугунными радиаторами не более 0,6 МПа (6кгс/кв.см), а так же прочими отопительными приборами не более 1 МПа (10кгс/кв.см).

#### Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг:

- холодного водоснабжения – 4 часа;

- горячего – 24 часа;

- водоотведения – 4 часа;

- отопления – 16 часов при температуре воздуха в жилом помещении выше +12 градусов Цельсия; 8 часов при температуре воздуха в жилом помещении от +10 градусов Цельсия до +12 градусов Цельсия; 4 часа при температуре воздуха в жилом помещении ниже +10 градусов Цельсия;

- электроснабжения – 24 часа;

- газоснабжение – 4 часа в течение одного месяца;

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд: **9,2 кВт**.

Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящего Договора:

«Роспотребнадзор» по Ульяновской области, адрес: г. Ульяновск, ул. Дм. Ульянова, д.4, тел. 44-29-41.

Министерство энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области, адрес:

г. Ульяновск, ул. Спасская, д. 3, тел. 41-37-71

Комитет жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Ульяновска, адрес: г. Ульяновск, ул. К. Маркса, д.15, тел.42-00-46

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НА МИНАЕВА»**

Руководитель организации: Директор Катков Игорь Владимирович.  
Юридический адрес: г. Ульяновск, ул. ул. Корюкина, дом 8, офис 501.

Фактический адрес: г. Ульяновск, ул. .

Официальный сайт: [www.uknaminaeva.ru](http://www.uknaminaeva.ru).  
Адрес электронной почты: [office@kpd2.ru](mailto:office@kpd2.ru).

**Приложения к Договору:**

**Приложение №1.** Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. оборудование жилых помещений).

**Приложение №2.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Тариф).

**Приложение №3.** Реестр собственников, заключивших договор управления.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая Компания «НА МИНАЕВА»  
Сокращенное наименование ООО УК «НА МИНАЕВА»  
Юридический адрес: 432071, Ульяновская область, г.  
Ульяновск, ул. Корюкина, дом 8, офис 501  
Фактический адрес: 432071, Ульяновская область, г.  
Ульяновск, ул. Корюкина, дом 8, офис 501  
ОГРН 1197325006768  
ИНН 7325165199  
КПП 732501001  
Расчетный счет 40702810569000009979  
Отделение №8588 Сбербанк России г. Ульяновск  
Корреспондентский счет 30101810000000000602  
БИК 047308602  
Электронная почта [office@kpd2.ru](mailto:office@kpd2.ru)  
Телефон / Факс 8-8422-67-60-67

**Председатель совета многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу:**

г. Ульяновск, ул. Минаева, дом №48А,

собственник кв.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ Катков И.В.

Приложение № 2  
к Договору управления многоквартирным домом №48А по улице Минаева  
от «01» ноября 2019 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Тариф)

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, рублей в месяц
<b>1.</b>	<b>Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома</b>		<b>5,13</b>
1.1	Уборка, подметание и сбор мусора с придомовой территории, покос травы, завоз песка в песочницы, покраска МАФ ручная очистка тротуаров от снега и наледи (в зимний период), посыпка пескосоляной смесью (в зимний период)	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	3,68
1.2	Механизированная уборка территории от снега (в сезон)	два и более раз в неделю, при снегопаде.	1,45
<b>2.</b>	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		<b>3,28</b>
2.1	Уборка мест общего пользования	по графику, ежедневное мытье 1 этажей и лифтовых кабин, ежедневный обход лестничных клеток для поддержания чистоты и порядка в подъезде, еженедельная влажная уборка всех МОП	3,28
<b>3.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав имущества.</b>		<b>5,87</b>
3.1	Техническое обслуживание систем отопления, горячего водоснабжения, водоснабжения и водоотведения (включая очистку фильтров, обслуживание фонтана)	ежедневно	3,97
3.2	Обслуживание системы электроснабжения (включая обслуживание солнечных батарей для экономии электроэнергии)	ежедневно	1,22
3.3	Проведение электроизмерений	по графику, 1 раз в 3 года, по договору	0,10
3.4	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, ХВС, Э/Э, систем погодного регулирования, ТРЖ	ежемесячно, по договору	0,58
<b>4.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома</b>		<b>0,72</b>
4.1	Мероприятия по содержанию дома (конструктивных элементов), общестроительные мероприятия, плотнические работы, весенний/осенний осмотр	при подготовке к зиме	0,42
4.2	Страхование имущества жилого комплекса	ежемесячно, по договору	0,30
<b>5.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции</b>		<b>0,35</b>
5.1	Осмотр и очистка вентканалов и системы ДВК	по графику, 1 раз в год, а также по заявкам	0,35
<b>6.</b>	<b>Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</b>		<b>1,00</b>
6.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	7 дней в неделю, круглосуточно	1,00
<b>7.</b>	<b>Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		<b>0,15</b>
7.1	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	по графику, 2 раза в год, а также по заявкам	0,15
<b>8.</b>	<b>Работы (услуги) по управлению многоквартирного дома</b>		<b>5,30</b>
8.1	Начисление и сбор платежей за ЖКУ	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	1,80
8.2	Содержание паспортного стола	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	0,50
8.3	Услуги управления многоквартирным домом	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	3,00
<b>9.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту лифтов в многоквартирном доме</b>		<b>3,91</b>
9.1	Техническое обслуживание лифтового оборудования	ежемесячно, по договору	3,78
9.2	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год, по договору	0,07
9.3	Страхование лифтов	1 раз в год по договору	0,06
<b>10.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>		<b>0,27</b>
10.1	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	ежемесячно, по договору	0,27
		<b>ВСЕГО</b>	<b>25,98</b>
	<i>Дополнительные услуги</i>		
1.	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер	в случае функционирования	0,00
2.	Резерв на непредвиденные затраты и текущий ремонт	по согласованию с Советом дома	1,00
3.	Консьерж-служба	круглосуточно	7,48
4.	Обслуживание систем контроля доступа и видеонаблюдения, шлагбаумов	круглосуточно	0,93
5.	Охрана мест общего пользования, придомовой территории, паркинга	круглосуточно	9,63

6.	Вознаграждение Совета дома	по согласованию с собственниками дома	0,80
7.	Обслуживание СКУД (Ростелеком)	круглосуточно	0,82

### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая Компания «НА МИНАЕВА»  
Сокращенное наименование ООО УК «НА МИНАЕВА»  
Юридический адрес: 432071, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Корюкина, дом 8, офис 501  
Фактический адрес: 432071, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Корюкина, дом 8, офис 501  
ОГРН 1197325006768  
ИНН 7325165199  
КПП 732501001  
Расчетный счет 40702810569000009979  
Отделение №8588 Сбербанка России г. Ульяновск  
Корреспондентский счет 30101810000000000602  
БИК 047308602  
Электронная почта [office@kpd2.ru](mailto:office@kpd2.ru)  
Телефон / Факс 8-8422-67-60-67

**Председатель совета многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:**

г. Ульяновск, ул. Минаева, дом №48А,  
**собственник кв. №241**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ Катков И.В.

**РЕЕСТР собственников, заключивших договор управления МКД №48А по улице Минаева в г. Ульяновск с ООО УК «НА МИНАЕВА» (ИНН 7325165199) от "01" ноября 2019 г.**

№ кв.	ФИО	ФИО / Подпись
241	<p>Собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, улица Минаева, д. 48А, в лице <b>председателя совета многоквартирного жилого дома - собственника кв. №241</b> (свидетельство о государственной регистрации права №73:24:041701:526-73/049/2019-8 23.04.2019), на основании полномочий, предоставленных председателю совета многоквартирного дома Протоколом ОСС №1/2019 от «14» октября 2019 г.</p>	